"बिजनेस पोस्ट के अन्तर्गत डाक शुल्क के नगद भुगतान (बिना डाक टिकट) के प्रेषण हेतु अनुमत. क्रमांक जी.2-22-छत्तीसगढ़ गजट / 38 सि. से. भिलाई, दिनांक 30-05-2001."



पंजीयन क्रमांक
"छत्तीसगढ़/दुर्ग/09/2013-2015."

छत्तीसगढ़ राजपत्र

(असाधारण)
प्राधिकार से प्रकाशित

क्रमांक 477] रायपुर, शनिवार, दिनांक 26 सितम्बर 2015—— आश्विन 4, शक 1937

पंचायत एवं ग्रामीण विकास विभाग
मंत्रालय, महानदी भवन, नया रायपुर

नया रायपुर, दिनांक 8 सितम्बर 2015

अधिसूचना

क्रमांक/पंचा./पंग्राविवि/22/2015/571. —— छत्तीसगढ़ ग्राम पंचायत (कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 1999 में संशोधन का निम्नलिखित प्रारूप, जिसे राज्य सरकार, छत्तीसगढ़ पंचायत राज अधिनियम, 1993 (क्रमांक 1 सन् 1994) की धारा 95 की उप-धारा (1) द्वारा प्रदत्त शक्तियों को प्रयोग में लाते हुए बनाना प्रस्तावित करती है, उक्त अधिनियम की धारा 95 की उप-धारा (3) द्वारा अपेक्षित किये गये अनुसार, उन समस्त व्यक्तियों, जिनके कि इससे प्रभावित होने की संभावना है, की जानकारी के लिये एतद्द्वारा प्रकाशित किया जाता है तथा एतद्द्वारा सूचित किया जाता है कि उक्त प्रारूप पर इस सूचना के राजपत्र में प्रकाशन की तारीख से पन्द्रह दिवस के अवसान के पश्चात् विचार किया जायेगा।

कोई आपत्ति या सुझाव, जो उक्त प्रारूप के संबंध में, किसी व्यक्ति से विनिर्दिष्ट कालावधि के पूर्व, संयुक्त सचिव, छत्तीसगढ़ शासन, पंचायत एवं ग्रामीण विकास विभाग, मंत्रालय, महानदी भवन, नया रायपुर (कक्ष क्र. एडी 0-26) के कार्यालय में कार्यालयीन समय में प्राप्त हो, पर छत्तीसगढ़ शासन द्वारा विचार किया जायेगा।

संशोधन प्रारूप

उक्त नियमों में,-

1. नियम 2 के खण्ड (क) के पश्चात्, निम्नलिखित अंत:स्थापित किया जाए, अर्थात् :-
"(क-1) 'कलेक्टर गाईड लाईन' से अभिप्रेत है भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 एवं छत्तीसगढ़ बाजार मूल्य मार्गदर्शक सिद्धांतों के बनाये जाने एवं उनका पुनरीक्षण नियम, 2000 के अंतर्गत जिला कलेक्टर की अध्यक्षता में बनायी गई जिला मूल्यांकन समिति द्वारा, समय-समय पर जारी, ग्राम पंचायत क्षेत्र में स्थित किसी भूमि की, गाईड लाईन दर।"

2. नियम 2 के खण्ड (ख) के स्थान पर, निम्नलिखित प्रतिस्थापित किया जाए, अर्थात् :-

''(ख) **'कालोनाईजर'** से अभिप्रेत है छत्तीसगढ़ नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के अधीन गठित विकास प्राधिकरण से रजिस्ट्रीकृत कोई सोसाइटी या सहकारी सोसाइटी; रजिस्ट्रार, फर्म्स एवं सोसाइटी; रजिस्ट्रार, सहकारी सोसाइटी अथवा किसी अन्य रजिस्ट्रीकृत सोसाइटी तथा इसमें सम्मिलित है कोई ऐसा व्यक्ति या संस्था जो उस क्षेत्र का विकास करते हुए कालोनी की स्थापना का कार्य अपने हाथ में लेने का आशय रखता हो तथा इस उद्देश्य की पूर्ति हेतु किसी भूमि, जिसमें कृषि भूमि सम्मिलित है, ऐसे व्यक्तियों, जो ऐसी भूमि में आवासीय, गैर आवासीय या संयुक्त आवासीय सन्निर्माण कर बसने की वांछा रखते हों, को विकसित क्षेत्र अंतरित करने के आशय के साथ, भू-खंडों या समूह आवास (ग्रुप हाउसिंग) में विभाजित करेगा और जो अधिनियम के अन्तर्गत सक्षम प्राधिकारी द्वारा कालोनाईजर के रूप में पंजीकृत है।

(ख-1) **'कालोनाईजेशन'** से अभिप्रेत है ऐसा कार्य जो कालोनी की स्थापना करने के उद्देश्य से पंजीकृत कालोनाईजर द्वारा, प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से, किया गया हो तथा भूमि का विभाजन करते हुए किसी भूमि जिसमें कृषि भूमि सम्मिलित है, को उक्त प्रयोजन के लिये विकसित करता हो, ताकि ऐसा भू-खंड, ऐसे व्यक्तियों जो उस भू-खंड पर आवासीय या गैर-आवासीय भवनों का सन्निर्माण करना चाहते हो, को विक्रय किया जा सके।''

3. नियम 2 के खण्ड़ (ञ) के उप-खण्ड (तेरह) के पश्चात्, निम्नलिखित जोड़ा जाये, अर्थातः-

''(चौदह) वर्षा जल संग्रहण प्रणाली की स्थापना;

(पंद्रह) पर्याप्त पार्किंग की सुविधा;

(सोलह) अशुद्ध जल का संग्रहण, उपचार और पुनर्चक्रण व्यवस्था, यदि किसी नियम द्वारा वर्तमान में प्रवर्तित हो तो;

(सत्रह) पर्यावरण (संरक्षण) अधिनियम, 1986 द्वारा विहित या/तथा किसी विधि के अधीन भारत सरकार द्वारा जारी कालोनी संबंधी अपेक्षाओं की पूर्ति;

(अठ्ठारह) गंदे पानी के उपचार के लिये लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग द्वारा विहित मानकों के अनुसार उपयुक्त संयंत्र स्थापित किया जायेगा तथा यदि कोई कालोनाईजर, उस भूमि पर या उससे संलग्न भूमि पर एक या अधिक कालोनियों का निर्माण कर रहा हो, तो उपरोक्त मानदण्ड की संगणना के लिए, कालोनियों के कुल क्षेत्रफल को विचार में लिया

जायेगा।''

4. नियम 2 के खण्ड (ठ) के पश्चात, निम्नलिखित जोड़ा जाये, अर्थात् :–

''(ड) 'कालोनी' से अभिप्रेत है ऐसा क्षेत्र जो विद्यमान भू–खंडों को, वहां रहने वाले व्यक्तियों को उपलब्ध कराई गई मूलभूत सेवाएं जैसे कि सड़क, पानी, बिजली तथा जल–मल निकासी इत्यादि से पृथक करता हो तथा इसमें समूह आवास एवं संयुक्त आवास सन्निर्माण भी सम्मिलित है:

परंतु ऐसी भूमि/भू–खंड जो परिवार के सदस्यों के बीच आपस में विभाजित हो, इस परिभाषा में सम्मिलित नहीं होंगे किन्तु इसमें सामूहिक आवास तथा संयुक्त आवास सम्मिलित होंगे।

(ढ) ''निकासी जल'' से अभिप्रेत है ऐसा जल जिसका घरेलू प्रयोजनों के लिए उपयोग किया जा रहा हो अथवा किसी पूर्व उपभोक्ता द्वारा बहाया गया हो।

(ण) ''निकासी जल का उपचार'' से अभिप्रेत है ऐसा निकासी जल, जिसका भौतिक एवं रासायनिक प्रकिया के माध्यम से उपचार करने के पश्चात्, हानिकारक प्रभाव के बिना उपयोग किया जा सकता हो।''

5. नियम 3 के उप–नियम (2) के खण्ड (दो) के स्थान पर, निम्नलिखित प्रतिस्थापित किया जाए, अर्थात्:–

''(दो) सक्षम प्राधिकारी के पक्ष में बैंक गारंटी का मूल्यांकन, रजिस्ट्रीकरण की संपूर्ण अवधि के लिए, निम्नानुसार होगा :–

ग्राम पंचायत	बैंक गारंटी की राशि
ग्राम पंचायत क्षेत्र	रूपये 1 लाख

परन्तु सहकारी गृह निर्माण विकास सोसायटी की दशा में, आवेदन के साथ बैंक गांरटी देना आवश्यक नहीं होगा:

परन्तु यह और कि यदि आवेदन मंजूर कर लिया जाता है, तो रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र तब तक जारी नही किया जायेगा जब तक कि इन नियमों के अधीन यथा विहित बैंक गांरटी, सूचना प्राप्त होने की तिथि से 90 दिनों की कालावधि के भीतर, जमा नही की जाती।''

6. नियम 4 के स्थान पर, निम्नलिखित प्रतिस्थापित किया जाए, अर्थात् :–

"4. **रजिस्ट्रीकरण एवं नवीनीकरण शुल्क.**– (1) रजिस्ट्रीकरण एवं नवीनीकरण शुल्क निम्नानुसार होंगे:–

ग्राम पंचायत क्षेत्र	राशि	
	रजिस्ट्रीकरण शुल्क	नवीनीकरण शुल्क
ग्राम पंचायत	रूपये 10,000	रूपये 5,000

(2) रजिस्ट्रीकरण एवं नवीनीकरण शुल्क को ग्राम पंचायत कोष में जमा करना होगा तथा उसकी रसीद प्राप्त करनी होगी ।"

7. नियम 8 के उप–नियम (2) के पश्चात, निम्नलिखित जोड़ा जाए, अर्थात् :–

"(3) जहां उपचार की व्यवस्था संस्थापित किया जाना हो, वहां कालोनाईजर, ग्राम पंचायत कोष में कालोनी के क्षेत्रफल के अनुसार, अर्थात् रूपये 1 लाख (एक लाख रूपये) प्रति हेक्टेयर प्रतिभूति राशि, अनुमति शुल्क के साथ जमा करेगा तथा प्रतिभूति राशि, सक्षम प्राधिकारी एवं ग्राम पंचायत के संयुक्त खाता में रखी जाएगी और उपचार व्यवस्था संस्थापित होने के पश्चात् प्रतिभूति राशि वापस लौटा दी जायेगी।"

8. नियम 10 के स्थान पर निम्नलिखित प्रतिस्थापित किया जाये, अर्थात् :–

"10. **आर्थिक रूप से कमजोर या निम्न आय वर्ग के लिए भूमि/भू–खण्ड/ आवासीय इकाई का हस्तांतरण/आरक्षण.**– (1) ग्राम पंचायत क्षेत्र में प्रत्येक आवासीय कालोनी में, कुल क्षेत्रफल की 15 प्रतिशत भूमि, कालोनाईजर द्वारा आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के लिए सक्षम प्राधिकारी को निम्नानुसार हस्तांतरित की जायेगी :–

(क) आवेदक, नियम 8 के अंतर्गत, प्ररूप–चार में, हस्तांतरित की जाने वाली प्रस्तावित भूमि की स्थिति का नक्शा संलग्न करते हुए, आवेदन के साथ शपथ पत्र प्रस्तुत करेगा ;

(ख) यदि सक्षम प्राधिकारी की राय में प्रस्तावित भूमि, खण्ड (क) के अंतर्गत आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के लिये आवासीय प्रयोजन हेतु उपयुक्त नहीं हैं, तो वह इसकी सूचना आवेदक को 15 दिनों की कालावधि के भीतर देगा तथा उसके पश्चात् आवेदक वैकल्पिक भूमि उपलब्ध करायेगा या स्वयं के खर्चे पर, सक्षम प्राधिकारी की संतुष्टि अनुसार, उस भूमि को विकसित करने का वचन देगा;

(ग) यदि सक्षम प्राधिकारी को महसूस होता हैं कि आवेदन स्वीकार किया जा सकता है, तो वह, भूमि का अग्रिम अधिपत्य, कालोनाईजर द्वारा प्ररूप–चार ख में भूमि का अग्रिम अधिपत्य

सौपने संबंधी दस्तावेज का निष्पादन करने के पश्चात्, प्राप्त करेगा;

(घ) कालोनाईजर सहमति पत्र प्राप्त करने के पूर्व कालोनी का विकास कार्य प्रारंभ नहीं करेगा;

(ङ) हस्तांतरण विलेख का निष्पादन तथा इसका पंजीकरण, सक्षम प्राधिकारी द्वारा भूमि के मूल्य, जो कि भूमि स्वामी के स्वामित्व अभिलेख में खरीदी मूल्य के रूप में दर्ज है, की राशि का भुगतान कालोनाईजर को करने के पश्चात्, किया जायेगा;

(च) किसी भी दशा में, आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग हेतु स्वीकृत भूमि को कालोनाईज़र द्वारा किसी अन्य को हस्तांतरित नहीं किया जायेगा और न ही इसे किसी अन्य प्रयोजन के लिए उपयोग किया जायेगा।

(2) यदि किसी भी कारण से उप–नियम (1) के अनुसार आवासीय कालोनी में भूमि हस्तांतरण करने के बजाय, कालोनाईजर वैकल्पिक स्थल पर भूमि हस्तांतरित करने का प्रस्ताव करता हो, तो वह ऐसा निम्नलिखित शर्तों पर करेगा :–

(क) आर्थिक रूप से कमज़ोर वर्ग हेतु आवासीय कालोनी के निर्माण के लिए प्रस्तावित भूमि सक्षम प्राधिकारी की राय में उपयुक्त होनी चाहिए।

(ख) प्रस्तावित भूमि, आवासीय कालोनी की सीमा से एक किलोमीटर की व्यास के भीतर होनी चाहिए किन्तु प्रस्तावित भूमि का प्रयोजन विकास योजना में आवासीय होगा अथवा आवासीय प्रयोजन हेतु सक्षम प्राधिकारी से अनुमति प्राप्त होना चाहिये और इस पर पहुंचने के लिये स्पष्ट और वैधानिक पहुंच मार्ग होना चाहिये।

(ग) आवासीय कालोनी की प्रस्तावित भूमि, कलेक्टर दर का पंद्रह प्रतिशत (15%) के सममूल्य का होना चाहिए:

परंतु उप–नियम (1) के अंतर्गत प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल, किसी भी दशा में, कालोनाईजर द्वारा दी जाने वाली भूमि के क्षेत्रफल से कम नहीं होना चाहिए।

स्पष्टीकरण:– इस नियम के प्रयोजन के लिए, उस शहर के लिए अचल संपत्ति के बाजार मूल्य हेतु कलेक्टर द्वारा वर्तमान में लागू मार्गदर्शक सिद्धांत, भूमि के मूल्य की गणना के आधार होंगे ।

(घ) प्रस्तावित वैकल्पिक भूमि तीसरे पक्ष के नाम से हो सकती है, किंतु कालोनाईजर, सक्षम प्राधिकारी के पक्ष में अग्रिम आधिपत्य सौपने हेतु अपेक्षित रहेगा तथा आवेदक, भूमि के हस्तातंरण करने के प्रयोजन के लिए भूमि स्वामी की अपरिसंहरणीय स्वीकृति प्राप्त करेगा और

इन नियमों के अधीन उसकी पुष्टि करेगा।

(ड.) भूमि हस्तांतरण की प्रकिया सभी प्रकरणों में वही होगी जैसा कि उप–नियम (1) में उल्लेखित है।

(च) उपरोक्त उल्लिखित 15% प्राप्त भूमि, निम्नलिखित प्राथमिकता के आधार पर होगा :–

(1) निवेश क्षेत्र के अंतर्गत स्थित नगरीय निकाय;

(2) संबंधित विकास प्राधिकरण;

(3) छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मंडल,

संबंधित कालोनाईजर को राशि भुगतान करने के पश्चात, संस्थाओं को आबंटित की जायेगी ।

(3) यदि कालोनी का निर्माण भूमि के ऐसे छोटे भू–भाग पर प्रस्तावित हो, जिसका कुल क्षेत्रफल एक एकड़ से कम हो तथा कालोनाईजर गरीबों की सेवा निधि में शुल्क के भुगतान का विकल्प चुनता हो, तो ऐसा भुगतान निम्नानुसार करेगा :–

(क) अविकसित भूमि के लिये राशि का भुगतान, तत्समय, कलेक्टर द्वारा विहित गाइड लाईन के अनुसार की जायेगी।

(ख) सक्षम प्राधिकारी एवं ग्राम पंचायत के नाम से विनिर्दिष्ट संयुक्त खाते, जो ग्राम पंचायत की "गरीबों की सेवा निधि" नाम से संधारित होगी, में राशि जमा की जायेगी तथा इसकी रसीद की प्रति, नियम 8 के अंतर्गत प्रस्तुत आवेदन के साथ संलग्न की जायेगी।

(4) जहां प्रस्तावित कालोनी का क्षेत्रफल एक एकड़ या इससे अधिक है, वहां उप–नियम (1) या (2) के अंतर्गत आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के लिए भूमि हस्तांतरित करने के अलावा, कालोनाईज़र द्वारा, कालोनी में या अन्य किसी स्थल पर, जो कालोनी की सीमा से एक किलोमीटर की व्यास के अंदर हो, न्यूनतम 10% पूर्णतः विकसित भू–खण्ड या वैकल्पिक तौर पर, निर्मित भवन/फ्लैट्स निम्न आय वर्ग के व्यक्तियों के लिए आरक्षित रखा जायेगा।

(5) यदि उप–नियम (4) के अंतर्गत विकसित भू–खण्ड आरक्षित रखे जाते हों, तो इनका माप 500 वर्गफुट प्रति भू–खण्ड से कम का नहीं होगा तथा 600 वर्गफुट प्रति भू–खण्ड से अधिक का नहीं होगा।

(6) यदि उप–नियम (4) के अंतर्गत निर्मित भवन/फ्लैट्स आरक्षित रखे जाते हों, तो निम्नलिखित शर्तों का पालन करना होगा :–

(क) प्रत्येक भवन/फ्लैट का निर्मित क्षेत्रफल 400 वर्ग फुट से कम तथा 500 वर्गफुट से अधिक नहीं होना चाहिए;

(ख) प्रत्येक भवन/फ्लैट में जल आपूर्ति प्रणाली, ब़ाह्य विद्युत आपूर्ति तथा भूमिगत अशुद्ध जल निकासी व्यवस्था होनी चाहिए;

(ग) प्रत्येक भवन/फ्लैट में शौचालय होना चाहिए।

(7) उप–नियम (4) के अंतर्गत आरक्षित विकसित भूमि/भू–खण्ड या निर्मित भवन/फ्लैट का विक्रय, कालोनाईज़र द्वारा निम्न आय वर्ग के व्यक्तियों को उनसे निम्न आय वर्ग का व्यक्ति होने संबंधी प्रमाणपत्र प्राप्त करने के पश्चात् ही किया जायेगा:

परन्तु यदि उस भू–खण्ड/भवन/फ्लैट का छः माह के भीतर विक्रय नहीं होता है, तो सक्षम प्राधिकारी की लिखित अनुमति प्राप्त करने के पश्चात् कालोनाईज़र, निम्न आय वर्ग के के लिए आरक्षित भूमि/भवन को किसी को भी बेच सकेगा:

परंतु यह और कि 6 माह की अवधि की गणना, संबंधित ग्राम पंचायत, जनपद पंचायत, तहसील के दो स्थानीय समाचार पत्रों में तथा सक्षम प्राधिकारी के नोटिस बोर्ड पर, भूमि (भूखण्ड)/भवन/फ्लैट की पर्याप्त रुप से उपलब्ध होने के प्रकाशन की तारीख से की जायेगी।

स्पष्टीकरण– निम्न आय वर्ग के व्यक्तियों के पहचान हेतु, आय की सीमा, भू–खण्ड/भवन की विक्रय के समय शासन द्वारा विहित मानदण्ड के अनुसार होगी तथा सक्षम प्राधिकारी की अध्यक्षता में चयन समिति निम्नानुसार होगी:–

(एक) सरपंच, ग्राम पंचायत;

(दो) सचिव, ग्राम पंचायत;

(तीन) मुख्य कार्यपालन अधिकारी, जनपद पंचायत।

(8) निम्न आय वर्ग के सदस्य को किसी भी कालोनी में एक से अधिक आवास क्रय करने की पात्रता नहीं होगी।

(9) कालोनाईजर, उप–नियम (4) के अंतर्गत निम्न आय वर्ग के व्यक्तियों के लिए आरक्षित भू–खण्ड/भवन/फ्लैट्स के क्रय से संबंधित विवरण सक्षम प्राधिकारी के समक्ष प्रस्तुत करेगा।

(10) यदि कालोनाईजर, कमजोर आय वर्ग के लिये 15% भूमि, निःशुल्क उपलब्ध कराता है तो कालोनाईजर को भूमि विकास नियम, 1984 के प्रावधानों के अंतर्गत, अतिरिक्त तल क्षेत्र अनुपात अथवा वाणिज्यिक उपयोग की अनुमति दी जायेगी तथा छत्तीसगढ़ भूमि विकास

नियम, 1984 के प्रावधानों के अंतर्गत अतिरिक्त तल क्षेत्र अनुपात दिया जायेगा यदि वह समूह आवास योजना में आर्थिक रूप से कमजोर आय वर्ग हेतु विनिर्दिष्ट सीमा से अधिक भवनों का निर्माण करता है।''

9. नियम 11 का लोप किया जाये ।

10. नियम 12 में, शब्द, अंक एवं विराम चिन्ह ''नियम 9, 10 एवं 11 में वर्णित उपबंधों के अध्यधीन रहते हुए'' के स्थान पर, निम्नलिखित प्रतिस्थापित किया जाये, अर्थात् :–

'', नियम 9 एवं 10 के अधीन अंतर्विष्ट प्रावधानों के अध्यधीन रहते हुए, नियम 10 के उप–नियम (1) के खण्ड (ख) के अंतर्गत अपनी स्वयं की संतुष्टि पर, आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के लिए भूमि का अग्रिम आधिपत्य प्राप्त करने के पश्चात् तथा''

11 नियम 12 के खण्ड (एक) के स्थान पर, निम्नलिखित प्रतिस्थापित किया जाए, अर्थात्:–

''(एक) आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के लिए हस्तांतरण के प्रयोजन हेतु या हस्तांतरित किये जाने के लिए रेखांकित भू–खण्डों/भवनों/फ्लैट्स से भिन्न, कालोनाईजर द्वारा विकसित किए जाने वाले भू–खण्डों/भवनों/फ्लैट्स, यथास्थिति, में से तथा निम्न आय वर्ग के लिए आरक्षित भू–खण्डों/भवनों/फ्लैट्स, यथास्थिति, में से क्रमशः भू–खण्डों या भवनों की स्थिति में 15% तथा फ्लैट्स की स्थिति में 10%, संबंधित सक्षम प्राधिकारी के पास बंधक रखी जायेगी, जो कालोनी के अंतरिक एवं बाह्य विकास कार्यो के पूर्ण होने के पश्चात् निर्मुक्त किये जायेंगे तथा नियम 13 के उप–नियम (2) के अध्यधीन, कालोनाईजर को विक्रय हेतु उपलब्ध होंगे। बंधक रखी गई भूखण्ड, भवन तथा फ्लैट्स, यथास्थिति, की संख्या संबंधी सूचना, सक्षम प्राधिकारी द्वारा सर्वसाधारण की जानकारी के लिये समाचार पत्रों में प्रकाशित कराई जायेगी तथा सूचना की प्रति उप–पंजीयक को भेजी जायेगी।''

12. नियम 12 के खण्ड (पांच) में, शब्द तथा विराम चिन्ह ''रू. 10/–(दस रूपये)'' तथा ''.'' के स्थान पर, शब्द एवं विराम चिन्ह ''एक सौ रूपये'' तथा '':'' क्रमशः प्रतिस्थापित किया जाये।

13. नियम 12 के खण्ड (पांच) के पश्चात्, निम्नलिखित अंतःस्थापित किया जाये, अर्थात् :—

"परंतु खण्ड में यथाविनिर्दिष्ट आधार दर, वित्तीय वर्ष 2012—13 से संबंधित है, और तत्पश्चात इसमें प्रत्येक वित्तीय वर्ष में पांच प्रतिशत की स्वतः वृद्धि होगीः

परंतु यह और कि इस खण्ड में अंतर्विष्ट कोई भी बात, समय—समय पर, दर में पुनरीक्षण करने की, राज्य शासन की शक्ति को, सीमित नही करेगी।"

14. नियम 12 के खण्ड (छः) में, शब्द "एक" के स्थान पर, शब्द "तीन" प्रतिस्थापित किया जाये।

15. नियम 13 के उप—नियम (1) में, शब्द "तीन" के स्थान पर, शब्द "पांच" प्रतिस्थापित किया जाये ।

16. नियम 15 के उप—नियम (5) के स्थान पर, निम्नलिखित प्रतिस्थापित किया जाये, अर्थातः—

"(5) यदि खण्ड (1) के अधीन सक्षम प्राधिकारी ने भूमि का प्रबंधन ग्रहण कर लिया हो, तो ऐसी भूमि के विकास तथा उसके आवंटन के लिए वह स्वयं या किसी एजेंसी के माध्यम से एक स्कीम तैयार करेगा, जिसमें निम्नलिखित बिन्दु आवश्यक रूप से सम्मिलित किए जाएंगे :—

(एक) संबंधित कालोनी के ऐसे भू—खण्ड धारकों को, जिन्होने विकास शुल्क जमा कर दिया हो, आवंटन का मानदंड;

(दो) शेष भू—खण्डों के विक्रय के लिए मानदंड;

(तीन) विकास कार्य पूरा करने के लिए समय;

(चार) उपरोक्तानुसार तैयार की गई स्कीम, सक्षम प्राधिकारी द्वारा ऐसी रीति में सर्वसाधारण की जानकारी के लिए प्रकाशित की जाएगी, जैसा कि वह उचित समझे।

स्पष्टीकरण — उक्त स्कीम में, आवंटन की प्रकिया पूर्ण रूप से पारदर्शी होगी ।"

17. नियम 15 के पश्चात्, निम्नलिखित अंतःस्थापित किया जाये, अर्थात्:—

"**(15—क) केता के साथ अनुबंध.**— प्रत्येक कालोनाईजर, या तो सीधे या किसी अभिकर्ता, जिसे किसी भी नाम से जाना जाता हो, के माध्यम से भू—खण्ड/भवन/फ्लैट के विक्रय पर केता से भुगतान प्राप्त करने के पूर्व, एक अनुबंध निष्पादित करेगा, जिसमें परिशिष्ट में विनिर्दिष्ट सभी बिन्दु सम्मिलित होंगे ।"

18. प्ररूप—चार के पश्चात, निम्नलिखित अंतःस्थापित किया जाये, अर्थातः—

''प्ररूप–चार अ

(देखिये नियम 10(1) (क))

आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग को भूमि आवंटित करने हेतु विलेख पत्र (डीड लेटर) तथा प्रस्ताव पत्र

प्रेषक

स्थान

दिनांक

प्रति,

सक्षम प्राधिकारी
अनुविभागीय अधिकारी
राजस्व

माननीय,

.... स्थान पर कालोनी के विकास हेतु नियम 8 के अंतर्गत मेरे आवेदन के समर्थन में, मैं, एतद्द्वारा, यह आशय पत्र निम्नानुसार प्रस्तुत करता हूं:

1. मेरा/हमारा प्रस्तावित कालोनी .... एकड़ की भूमि पर स्थित है, इसमें से मैं/हम ने आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के लिए 15 प्रतिशत भूमि अर्थात .... एकड़ भूमि आपको हस्तांतरित करने हेतु रेखांकित किया है। यह भूमि प्रस्तावित कालोनी के मानचित्र पर स्पष्ट रूप से प्रदर्शित है।

2. मैं/हम पुष्टि करते है कि उक्त भूमि पर मेरा/हमारा स्वतंत्र स्वामित्व है तथा तदद्वारा हम उपरोक्त भूमि का अग्रिम अधिपत्य आपको प्रदान करते है।

या

मैं/हम पुष्टि करते है कि श्री/श्रीमती .... का उपरोक्त भूमि पर स्वतंत्र स्वामित्व है और उस भूमि का अग्रिम आधिपत्य आपको सौपने के लिए उनकी बिना शर्त स्वीकृति पहले ही प्राप्त कर ली गई है।

3. यदि पैरा 1 में उल्लिखित रेखांकित भूमि, आपकी राय में, आवासीय प्रयोजन हेतु उपयुक्त नहीं हो, तो मैं/हम प्रस्तावित कालोनी में दूसरी वैकल्पिक भूमि उपलब्ध करायेंगे, या मैं/हम आवासीय प्रयोजन हेतु आपके मतानुसार उक्त भूमि को उपयुक्त बनाने के लिए अपने खर्चे पर विकास कार्य करने हेतु वचनबद्ध रहेंगे।

4. किसी भी दशा में मैं/हम आर्थिक रूप से कमज़ोर वर्ग के लिए रेखांकित की गई भूमि का अन्य संक्रमण नहीं करेंगे न ही इसका किसी अन्य प्रयोजन हेतु उपयोग करेंगे।

भवदीय,

आवेदक का हस्ताक्षर एवं सील

प्रारूप–चार ब
(देखिये नियम 10(1)(ग))

आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के लिये भूमि का अग्रिम आधिपत्य सौपने संबंधी विलेख

सर्व साधारण को ज्ञात हो कि मैं/हम श्री/श्रीमती/मे. ....निवासी .... एतद्द्वारा कथन करता हूँ/करती हूँ कि :–

1. यह कि मैं/हम एक भू–खण्ड के स्वामी हैं जिसका रकबा .... है और जो इससे संलग्न नक्शे में वर्णित अनुसार...................... में स्थित है तथा इस विलेख का अंग है।

2. यह कि मैं/हम .... में कालोनी विकसित करना चाहते हैं और इस संबंध में अनुमति हेतु छत्तीसगढ़ ग्राम पंचायत (कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 1999 के अंतर्गत सक्षम प्राधिकारी अर्थात् .... को आवेदन प्रस्तुत किये हैं।

3. यह कि सक्षम प्राधिकारी ने अपना पत्र कमांक ....दिनांक ....द्वारा इस शर्त पर अनुज्ञा प्रदान की है कि मैं/हम समाज के आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के लिये आवासीय इकाइयों के निर्माण हेतु भूमि का अग्रिम आधिपत्य सक्षम प्राधिकारी को प्रदान करें।

4. यह कि मैं/हम स्वेच्छा और संतोष से एतद्द्वारा वर्णित भूमि का अग्रिम आधिपत्य उपरोक्त प्रयोजन के लिये सक्षम प्राधिकारी को सौंपते है ।

5. यह कि उपरोक्त भूमि नक्शे पर अंकित है जो कि इसके साथ संलग्न है और इस विलेख का अंग है।

6. यह कि सक्षम प्राधिकारी उपरोक्त भूमि का आधिपत्य प्राप्त कर सकेगा तथा उक्त भूमि पर उपरोक्त प्रयोजन के अनुसार उपयोग कर सकेगा और उसे इस संबंध में पृथक से कोई सूचना देने की आवश्यकता नहीं है।

7. यह कि उपरोक्त भूमि के संबंध में हस्तांतरण विलेख, सक्षम प्राधिकारी द्वारा छत्तीसगढ़ ग्राम पंचायत (कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 1999 के अनुसार भुगतान करने के पश्चात् निष्पादित की जायेगी।

उपरोक्त की पुष्टि में, मैंने/हमने स्वयं के हस्त से इस विलेख पर दिन...........माह..... वर्ष............. को साक्षियों की उपस्थिति में हस्ताक्षर किया/किये है

साक्षी –

1. हस्ताक्षर, नाम व पता

2. हस्ताक्षर, नाम व पता

3. हस्ताक्षर, नाम व पता''

19. प्ररुप – पांच के पश्चात, निम्नलिखित परिशिष्ट जोड़ा जाये, अर्थात:–

"परिशिष्ट

[नियम 15–क देखिये]

भाग 1– कालोनाईजर/कालोनी का विवरण :

1. कालोनाईज़र का पंजीयन कमांक और दिनांक.
2. उस ग्राम पंचायत का नाम जहां पंजीयन प्रमाण पत्र जारी हुआ है.
3. दिनांक, जब तक पंजीयन वैध है.
4. कालोनी हेतु प्रस्तावित भूमि की स्थिति तथा सर्वे कमांक.
5. भूमि का क्षेत्रफल .
6. प्रस्तावित कालोनी की भूमि पर कालोनाईज़र का अधिकार.
7. क्या प्रस्तावित कालोनी की भूमि के स्वामित्व के संबंध में कोई विवाद है ?
8. क्या प्रस्तावित कालोनी की भूमि पर कोई बाधा हैं ?
9. क्या प्रस्तावित कालोनी की भूमि का आवासीय प्रयोजन हेतु विधिवत व्यपवर्तन हुआ है?
10. क्या छत्तीसगढ़ नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के अंतर्गत योजना समुचित प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित है? यदि हां तो अनुमोदन आदेश का विवरण दें.
11. क्या छत्तीसगढ़ ग्राम पंचायत (कालोनाईज़र का रजिस्ट्रीकरण का निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 1999 के अंतर्गत विकास अनुज्ञा प्रदान की गई है.
12. क्या छत्तीसगढ़ पर्यावरण संरक्षण मण्डल की स्वीकृति (यदि आवश्यक हो) प्राप्त की गई है?

भाग 2– भू–खण्ड/भवन/फ्लैट का विवरण:

1. भू–खण्ड/भवन/फ्लैट की पहचान संख्या.
2 कुल क्षेत्रफल (भू–खण्ड/बिल्ट–अप/प्लींथ/ कारपेट) जो केता को प्राप्त होगा.
3. वास–सुविधा का विवरण.
4. निर्माण का प्रकार.
5. सेनेटरी फिटिंग का प्रकार/ब्रांड.
6. लकड़ी की प्रजाति. जिसका उपयोग किया जाना प्रस्तावित है.
7. कपाट (दरवाजे) का प्रकार.
8. पेंट का ब्रांड.
9. विद्युत सामग्री का ब्रांड.
10. कमरों में फर्श का प्रकार.
11. शौचालय में फर्श का प्रकार.
12. क्या एकल ओव्हर हेड टंकी का प्रावधान है?
टंकी का प्रकार ---- सी.सी/सिंटेक्स.
13. सामान्य सुविधाएं जिनमें केता का सामूहिक भागिता होगा.

14. क्या क्रेता कालोनाइज़र के माध्यम से विशेष कार्य, सामग्री लगवा सकेगा? ऐसी रुपरेखा के लिए निर्बंधन एवं शर्तें क्या होगी.

15. क्या पावर बैक–अप की व्यवस्था है? हां / नहीं

भाग 3– आंतरिक विकास का विवरण

1. समतलीकरण. हां / नहीं
2 मार्गो एवं भू–खंडों का सीमांकन. हां / नहीं
3. आंतरिक मार्ग हां / नहीं
(क) आंतरिक मार्ग का प्रकार, सी.सी / टरमेक
(ख) आंतरिक मार्ग की चौड़ाई.
4. पुलियों का निर्माण. हां / नहीं
5. जल निकासी का निर्माण. हां / नहीं
6. आंतरिक जलप्रदाय प्रणाली. ग्राम पंचायत / स्वयं का
7. क्या कालोनी में ओव्हर हेड टैंक हैं. हां / नहीं
ओव्हर हेड टैंक की क्षमता.
8. आंतरिक सीवर लाइन. हां / नहीं
9. सेप्टिक टैंक हां / नहीं
10. विद्युत आपूर्ति हां / नहीं
11. पावर बैक–अप व्यवस्था. हां / नहीं
12. बाल उद्यान. हां / नहीं
13. बाल उद्यान का एरिया.
14. बाल उद्यान में खेल सामग्री.
15. टहलने का मार्ग. हां / नहीं
16. सुरक्षा व्यवस्था. हां / नहीं
17. वृक्षारोपण. हां / नहीं
18. वृक्षारोपण का क्षेत्र.
19. वर्षा जल संग्रहण व्यवस्था. हां / नहीं
20. पार्किंग की सुविधा.
नाम / निर्धारित / सामान्य (संलग्न)

21. नाम निर्धारित पार्किंग सुविधा का क्षेत्रफल
सामान्य पार्किंग सुविधा का क्षेत्रफल
अतिथियों के लिए पार्किंग सुविधा. हां / नहीं
22. अशुद्ध जल का संग्रहण, उपचार और पुनर्चक्रण व्यवस्था. हां / नहीं
23. ठोस अपशिष्ट प्रबंधन. हां / नहीं

24 अग्नि शमक व्यवस्था. हां / नहीं

25. अग्नि सूचक यंत्र. हां / नहीं

26. क्या लिफ्ट संस्थापित किया जायेगा ? हां / नहीं

27. संस्थापित लिफ्ट की संख्या

28. चंहारदीवारी

29. कालोनी का मुख्य द्वार

भाग 4– बाह्य विकास का विवरण:

1. पहुंच मार्ग. हां / नहीं

2. पहुंच मार्ग की चौड़ाई

(क) वर्तमान

(ख) प्रस्तावित.

3. पहुंच मार्ग का प्रकार. टारमेक / सी.सी

4. विद्युत प्रदाय.

5 भूमिगत मलवहन प्रणाली.

6.. जल निकासी व्यवस्था

7. पुलियां

8. मार्गों के निर्माण की गुणवत्ता

भाग 5 – वित्तीय विषय:–

1. भू–खण्ड / भवन / फ्लैट का मूल्य (आंतरिक / बाह्य विकास व्यय सहित)

2. क्या यह मूल्य स्थिर है या परिवर्तित?

3. कर, यदि कोई हो.

4. क्या कालोनाईज़र आवास ऋण की व्यवस्था करेंगे.

5. क्या कुछ निःशुल्क / वाणिज्यिक प्रोत्साहन शामिल है ?

6. भुगतान की शर्ते :–

किश्त	स्तर	भुगतान % में	भुगतान रू. में
पहला	दी गई राशि पर		
दूसरा			
तीसरा			
चौथा			
पंचम			
	योग	100%	

7. क्रेता द्वारा कालोनाईज़र को भुगतान किस नाम से किया जायेगा.

8. भुगतान हेतु सूचना प्राप्त होने के बाद कितने दिनों की समय सीमा होगी?

9. यदि भुगतान में विलंब हुआ तो किस दर से ब्याज लगेगा?

10. बीमा संबंधी प्रावधान

11. यदि क्रेता अनुबंध समाप्त कराना चाहे तो उसके द्वारा किये गये भुगतान में से कितनी कटौती होगी?''

छत्तीसगढ़ के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,
एस. एल. नायक, संयुक्त सचिव.

नया रायपुर, दिनांक 8 सितम्बर 2015

क्रमांक/पंचा./पंग्राविवि/22/2015/572. — भारत के संविधान के अनुच्छेद 348 के खण्ड (3) के अनुसरण में, इस विभाग की अधिसूचना क्रमांक/ पंचा./पंग्राविवि/22/2015/571, दिनांक 08-09- 2015 का अंग्रेजी अनुवाद राज्यपाल के प्राधिकार से एतद्द्वारा प्रकाशित किया जाता है।

छत्तीसगढ़ के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,
एस. एल. नायक, संयुक्त सचिव.

Naya Raipur the 8th September 2015

NOTIFICATION

No./Pancha./P&RD/22/2015/571. — The following draft of amendment in the Chhattisgarh Gram Panchayat (Registration of Colonizer Terms and Conditions) Rules, 1999, which the State Government proposes to make in exercise of the powers conferred by sub-section (1) of Section 95 of the Chhattisgarh Panchayat Raj Adhiniyam, 1993 (No. 1 of 1994), is hereby, published as required by sub-section (3) of Section 95 of the said Adhiniyam, for the information of all persons likely to be affected thereby and notice is hereby given that the said draft shall be taken into consideration after the expiry of fiften days from the date of publication of this notice in the Official Gazette.

Any objections or suggestions regarding the said draft received from any person before the specified period, in office hours by the office of the Joint Secretary, Government of Chhattisgarh, Department of Panchayat and Rural Development, Mantralaya, Mahanadi Bhawan, Naya Raipur (Room No. AD 0-26) shall be considered by the Government of Chhattisgarh.

DRAFT AMENDMENT

In the said rules,-

1. After clause (a) of rule 2, the following shall be inserted, namely:-

"(a-1) "Collector Guide Line" means guidelines of rates of any land, situated in the area of Gram Panchayat, issued from time to time, by the District Valuation Committee in the Chairmanship of District Collector under the Indian Stamp Act, 1899 and the Chhattisgarh Market Value Guidelines Principle's Formation and their Revision Rules, 2000."

2. For clause (b) of rule 2, the following shall be substituted, namely:-

"(b) "Colonizer" means any society or cooperative society registered with Development Authority, established under the Chhattisgarh Nagar Tatha Gram Nivesh Adhiniyam, 1973; Registrar, Firms and Societies; Registrar, Cooperative Societies or any other registered society, and

which includes any such person or institution who intends to take in his hand work of establishment of colony by way of development of that area and for that purpose divides any land including agricultural land into plots or group housing with intention to transfer developed area to persons who wants to reside by way of constructing residential, non-residential or joint residential building on such land and who is registered as colonizer with the Competent Authority under the Act.

(b-1) "Colonization" means such work done by the registered colonizer directly or indirectly with an object to establish a colony and for that purpose develops land including agricultural land by plotting of land so that such plots can be sold to person who wants to construct residential or non-residential buildings on that plot."

3. After sub-clause (xiii) of clause (j) of rule 2, the following shall be added, namely:-

"(xiv) Establishment of rain water harvesting system;

(xv) Sufficient parking facilities;

(xvi) Collection of impure water, treatment and recycling arrangement, if it is presently in force by any law;

(xvii) Fulfillment of requirement regarding colony prescribed by the Environment (Protection) Act, 1986, or/and issued by the Government of India under any law;

(xviii) Suitable machinery shall be established for treatment of impure water in accordance with the measures prescribed by the Public Health Engineering Department and if any colonizer is constructing one or more colonies on that land or adjoining land then for the calculation of above standards total area of the colonies shall be taken into consideration."

4. After clause (L) of rule 2, the following shall be added, namely:-

"(m) "Colony" means such area which are separating from existing plot in such a way that fundamental services like road, water, electricity and water sewage etc. facilities are provided to residents and also includes group residence and joint residence construction:

Provided that such land/plots which are partitioned among the members of the family shall not be included in this definition but it shall include group residence and joint residence.

(n) "Culvert water" means such water which is being used for household purposes or drained by any former consumer.

(o) "Treatment of culvert water" means such culvert water which can be used without harmful effect after treatment through physical and chemical procedure."

5. For sub-rule (ii) of rule 3, the following shall be substituted, namely:-

"(ii) The valuation of bank guarantee in favour of Competent Authority, for full period of registration shall be as follows:-

Gram Panchayat	Amount of Bank Guarantee
Area of Gram Panchayat	Rs.1 Lac

Provided that in cases of Co-operative Housing Development Society it shall not be necessary to give bank guarantee along with application:

Provided further that if application is approved, no registration certificate shall be issued unless bank guarantee as prescribed under these rules is deposited within a period of 90 days of receipt of notice."

6. For rule 4, the following shall be substituted, namely:-

"**4. Registration and renewal fee.-** (1) Registration and renewal fee shall be as follows :-

Area Gram Panchayat	Amount	
	Registration Fees	Renewal Fees
Gram Panchayat	Rs.10,000	Rs.5,000

(2) Registration and renewal fees shall be deposited in Village Panchayat Fund and receipt should be obtained thereof."

7. After sub-rule (2) of rule 8, the following shall be added, namely:-

"(3) The colonizer shall deposit guarantee money in Village Panchayat Fund, where treatment arrangement is to be installed, according to the area of colony i.e. Rs.1 Lac (Rupees one lac) per hectare along with permission fees and the guarantee money shall be kept in the joint account of

Competitive Authority and Village Panchayat and after installation of treatment arrangement the guarantee money shall be returned."

8. For rule 10, the following shall be substituted, namely:-

"**10. Transfer/reservation of land/plots/residential unit for Economically Backward Section or Lower Income Group.-** (1) 15 percent land of total area in every residential colony in Gram Panchayat shall be transferred to Competent Authority for Economically Weaker Section by the colonizer, as follows :-

(a) The applicant shall submit along with application under rule 8 an affidavit enclosing map of situation of proposed land to be transferred in Form-4;

(b) If in the opinion of Competent Authority proposed land is not suitable for residential purposes under clause (a) for Economically Weaker Section's, then he shall give this information to applicant within a period of 15 days and thereafter applicant shall provide optional land or shall give promise to develop that land on his own expense to the satisfaction of Competent Authority;

(c) If Competent Authority feels that the application can be accepted then he shall take advance possession of the land after execution by colonizer in Form 4 B documents relating to handing over of advance possession of land;

(d) Colonizer shall not start development work of the colony before receiving consent letter;

(e) Execution of transfer documents and its registration shall be done by the Competent Authority after the payment of money of the value of land, which is entered as sale value in the title documents of the land owner, to the colonizer;

(f) In any condition, land recognized for Economically Weaker Section shall not be transferred to others by the colonizer neither it shall be used for any other purpose.

(2) If due to any reasons colonizer proposes to transfer land at optional place in place of transfer land in residential colony as per sub-rule (1), then he shall do so on following conditions:-

(a) The proposed land in the opinion of the Competent Authority should be suitable for construction of residential colony for Economically Weaker Section.

(b) Proposed land shall be within one kilometer diameter distance from the residential colony but the purpose of proposed land in the development project shall be residential or should be permitted by the Competent Authority for residential purpose and there must be a clear and statutory approach road to reach the place.

(c) Proposed land of residential colonies shall be equivalent to fifteen (15%) percent of collectorate rate:

Provided that in any condition proposed land's area under sub rule (1) should not be below the area provided by colonizer's land. **Explanation:-** for the purpose of this rule, presently applicable principle's guidelines of collector for market value of immovable property for that city shall be the basis of calculation of value of land.

(d) Proposed optional land may be in the name of the third party but colonizer is expected to hand over advance possession of land in favour of Competent Authority and applicant shall get unconditional acceptance of land owner for the purpose of transfer of land and shall give confirmation thereof under these rules.

(e) The process of transfer of land in all cases shall be the same as mentioned in sub-rule (1).

(f) Above mentioned 15% land received shall be on the basis of following preferences -

(1) township body situated under investment area;

(2) concerned Development Authority;

(3) Chhattisgarh Housing Board

shall be allotted to the institution after payment of the amount to the concerned colonizer.

(3) If construction of colony is proposed in such small part of land, whose total area is below one acre and the colonizer choose the option of the payment of fee to the Poor Service Fund then such payment shall be as follows :-

(a) Payment of amount for un-developed land shall be in accordance with prescribed effective Collector Guide Line at that point of time;

(b) Amount shall be deposited in the specified joint account of Competent Authority and Gram Panchayat maintained in the name of "Garibon Ki Seva Nidhi " of Gram Panchayat and copy of receipt shall be attached along with application under rule 8;

(4) Where proposed area of colony is one acre or more than one acre, other than the land transferred to Economically Weaker Section under sub-rule (1) or (2), colonizer must reserve minimum 10% of fully developed plots or alternatively construct buildings/ flats in the colony or at any other place which is within a distance of one kilometer diameter from the boundary of colony for persons of Lower Income Group.

(5) If under sub-rule (4) developed land plots are reserved, then its measurement shall not be less than 500 sq. feet per plot and shall not be above 600 sq. feet per plot.

(6) If under sub-rule (4) constructed building/flat are reserved, then the following conditions shall be followed:-

(a) Construction area of every building/flats should not be below 400 sq feet and above 500 sq feet;

(b) In every building/flat there should be water supply system, external electricity supply and underground impure water removal arrangement;

(c) Each house /flat must have a toilet.

(7) Under sub-rule (4) reserved developed land/plots or constructed building/flat shall be sold by colonizer to persons of Lower Income Group on receiving income certificate:

Provided that if plot/building/flat is not sold within 6 months, then colonizer after receiving written permission of Competent Authority may sell land/building reserved for Lower Income Group to anybody:

Provided further that, 6 months period shall be calculated from the date of publication of sufficient availability of land/building/flat in two local newspapers of concerned Village Panchayat, Janpad Panchayat, Tehsil and on the notice board of Competent Authority.

Explanation- For identification of persons of Lower Income Group, the income limit shall be in accordance with the norms prescribed by the Government at the time of selling plots/building and selection committee under the Chairmanship of Competent Authority shall be as follows:-

(i) Sarpanch, Gram Panchayat;

(ii) Secretary, Village Panchayat;

(iii) Chief Executive Officer, Janpad Panchayat.

(8) Member of Lower Income Group shall not be eligible to purchase more than one residence in any colony.

(9) Colonizer shall submit with Competent Authority details of purchase of plots/building/flats reserved for persons belonging to Lower Income Group under sub-rule (4).

(10) If colonizer provides 15% land free of cost to the Lower Income Group then colonizer shall be given additional Floor Area Ratio under the provisions of Chhattisgarh Bhumi Vikas Niyam, 1984 or permission of commercial use and shall be provided additional Floor Area Ratio under the provisions of Chhattisgarh Bhumi Vikas Niyam, 1984 if he construct additional buildings more than the specified limit for Economically Weaker Section under Group Housing Scheme."

9. Rule 11 shall be omitted.

10. In Rule 12, for the words, figures and punctuations " subject to the provisions mentioned in Rule 9, 10 and 11,", the following shall be substituted, namely:-

",subject to the provisions contained under Rule 9 and Rule 10, on his own satisfaction under clause (b) of sub-rule (1) of Rule 10 after taking advance possession of land for Economically Weaker Sections and".

11. For clause (i) of Rule 12, the following shall be substituted, namely:-

"(i) out of plots/buildings/flats, as the case may be, to be developed by the colonizer other than plots/buildings/flats identified for the purpose of transfer or transferred for Economically Weaker Sections and plots/buildings/flats, as the case may be, reserved for Lower Income Group, 15% in case of plots or buildings and 10% in case of flats respectively shall be mortgaged with the concerned Competent Authority, which shall be discharged after completion of internal and external development works of the colony and subject to the provisions of sub-rule (2) of Rule 13 shall be available to colonizer for sell. The notice regarding the number of mortgaged plots, buildings and flats, as the case may be, shall be published in the newspaper by

the Competent Authority for information of general public and the copy of notice shall be sent to the Sub-Registrar."

12. In clause (v) of Rule 12, for the word and punctuation "Ten" and ".", the words and punctuation "one hundred" and ":" shall be substituted respectively.

13. In clause (v) of Rule 12, the following shall be inserted, namely:-

"Provided that the base rate as specified in the clause is related to the financial year 2012-2013 and later there shall be an automatic increase of 5 percent in it, every financial year:

Provided further that, nothing contained in this clause shall limit the power of the State Government to revise the rate from time to time."

14. In clause (vi) of Rule 12, for the word "one", the word "three" shall be substituted.

15. In sub-rule (1) of Rule 13, for the word "three", the word "five" shall be substituted.

16. For sub-rule (5) of Rule 15, the following shall be substituted, namely:-

"(5) If the Competent Authority has taken over the management of the land under clause (1), then for the development and allotment of such land he himself or through an agency, shall prepare a scheme in which following points shall necessarily be included:-

(I) The criterion for the allotment to such plot holders of the concerned colony, who have deposited the development fee;

(II) Criterion for sale of the remaining plot;

(III) Time for the completion of development work.

(IV) The scheme as prepared above shall be published for information of the general public by the Competent Authority in the manner as he may deem fit.

Explanation- In the said scheme, the procedure of allotment shall be fully transparent."

17. After Rule 15, the following shall be inserted, namely:-

"**(15-A) Agreement with buyer.-** Every colonizer shall execute an agreement which must cover all the points specified in the Appendix before receiving payment from a buyer against sale of a plot/building/flat either directly or through an agent by whatever name called."

18. After Form-4, the following shall be inserted, namely:-

"FORM-4 A

[See rule 10 (1) (A)]

DEED LETTER AND PROPOSAL LETTER FOR ALLOTMENT OF LAND FOR ECONOMICALLY WEAKER SECTION.

Sender

Place

Date

To,

Competent Authority,
Sub Divisional Officer,
Revenue

Respected Sir,

In support of my application for development of colony under rule 8 at.............. I,hereby,submit this letter of intent, as follows:

1. My/our proposed colony is situated on .... acres of land, out of which I/We have identified 15% of land or ....acre land for transferring it to you for Economically Weaker Section. This land is clearly shown in the map of the proposed colony.

2. I/We confirm that I/We have possession of said land free from all encumbrances and thereby we provide you the advance possession of the above-mentioned land.

Or

I/We hereby confirm that Shri/Smt .... has possession of above-mentioned land free from all encumbrances and their unconditional acceptance to handover that land to you has been already received.

3. In your opinion, if the identified land mentioned para 1 is not suitable for residential purposes, then I/We will provide you another optional land in the proposed colony or I/we will undertake development work on my/our own expense for making the said land suitable for residential purposes in accordance with your opinion.

4. In any case I/we will not encroach the land identified for the Economically Weaker Section nor will use it for any other purpose.

yours obediently,

Applicant's Signature and Seal

FORM- 4B

[See rule 10 (1) (C)]

DEED GRANTING ADVANCE POSSESSION OF LAND FOR ECONOMICALLY WEAKER SECTION.

Knows all men by these presents that I/We/Shri/Smt/M/s. .... resident of .... do hereby state as follows :-

1. That I/We am/are the owners of a parcel of land measuring .... located at .... described in the map attached hereto and is part of this deed.
2. That I/We propose to develop a colony at ....and have submitted an application for permission under the Chhattisgarh Gram Panchayat (Registration of Colonizer Terms And Conditions) Rules, 1999 to the Competent Authority, namely ....
3. That the Competent Authority has granted permission vide his letter no. ....dated.........subject to the condition that I/we will provide the advance possession of the land to the Competent Authority for construction of dwelling units for the Economically Weaker Section of the society.
4. That I/We, with our free will and pleasure, hereby, give advance possession of the mentioned land to the Competent Authority for the above-mentioned purpose.
5. That the above mentioned land is marked on the map which is attached hereto and forming part of this deed.
6. That the Competent Authority may take possession of the land and use the above land for the above-mentioned purpose and is not required to give any separate information to us in this regard.
7. That the transfer deed in respect of the above mentioned land shall be executed after the Competent Authority makes payment in terms of the Chhattisgarh Gram Panchayat (Registration of Colonizer Terms and Conditions) Rules, 1999.

In witness thereof, I/We have put my/our signature hereto by my/our own hand on this the ....day of .... year.........

Witnesses

1. Signature, Name and Address

2. Signature, Name and Address

3. Signature, Name and Address "

19. After Form-5, the following Appendix shall be added, namely:-

"APPENDIX

[See rule 15-A]

Part I- Particulars of the colonizer/colony:

1. Colonizer's registration number and date.
2. Name of the Gram Panchayat from where registration certificate is issued.
3. Date till which Registration is valid.
4. Location and survey number of land of proposed colony.
5. Area of land.
6. Colonizer's right over land of proposed colony.
7. Whether there is/are any disputes regarding title of land of proposed colony?
8. Whether there is any encumbrance over the land of proposed colony?
9. Whether land of proposed colony has been duly diverted for residential purposes?
10. Whether plan has been approved by the Appropriate Authority under Chhattisgarh Town and Country Planning Act, 1973? If yes, give particulars of the approval order.
11. Whether development permission has been granted under the Chhattisgarh Gram Panchayat (Registration of Colonizer Terms and Conditions) Rules, 1999 ?
12. Whether approval of Chhattisgarh Environmental Conservation Board (if applicable) has been obtained?

Part 2- Particulars of Plot/Building/Flat:

1. Plot/Building/Flat identification number.
2. Total area (Plot/Built-up/Plinth/Carpet) which the Buyer will receive.
3. Accommodation detail.
4. Types of Construction.
5. Types/Brand of Sanitary fitting
6. Species of wood proposed to be used.
7. Door type.
8. Brand of Paint(s).
9. Brand of electrical fittings.
10. Types of flooring in rooms.
11. Types of flooring in toilets.
12. Whether individual overhead tanks will be provided.
    Types of overhead tanks — Cement concrete/Syntax type
13. Common facilities in which the buyer will have a share.
14. Can the buyer get special works, fixtures done through the colonizer? What are the terms and conditions for such customization?
15. Whether power back system. Yes/No

Part 3- Particulars of Internal Development

1. Leveling Yes/No
2. Demarcation of the Roads and Plots Yes/No
3. Internal Roads
    (a) Types of internal roads — Cement Concrete/Tarmac
    (b) Width of internal roads
4. Construction of Culverts Yes/No
5. Construction of storm water drain Yes/No
6. Internal water supply system GramPanchayat/Own source
7. Whether colony overhead Tank(OHT)will be Provided capacity of OHT Yes/No
8. Concealed sewage line Yes/No
9. Septic tank Yes/No
10. Power supply Yes/No
11. Power backup system Yes/No

12. Children's Park Yes/No
13. Area of Children's Park
14. Items in Children's Park
15. Walking track Yes/No
16. Security arrangements Yes/No
17. Green Belts Yes/No
18. Green Belts Area
19. Rain water harvesting system Yes/No
20. Parking facility
    Name/Specialization/Common(Dedicated)
21. Area of dedicated parking facility
    Area of common parking facility
    Visitors parking facility Yes/No
22. Grey water collection, treatment and recycling system Yes/No
23. Solid waste management Yes/No
24. Fire Extinguisher System Yes/No
25. Fire Alarm System Yes/No
26. Whether Lift(s) will be installed Yes/No
27. Number of Lift(s) to be installed
28. Compound wall
29. Colony Gate

Part 4- Particulars of External Development:-

1. Approach Road Yes/No
2. Width of Approach Road
   (a) Present
   (b) Proposed
3. Types of Approach Road Tarmac/Cement Concrete
4. Electric line
5. Under Ground Sewage
6. Storm water drainage
7. Culverts
8. Quality of construction of road.

Part 5- Financial Matters:-

1. Cost of the plot/building/flat (including internal/external development charges).
2. Whether cost is firm or variable.
3. Taxes, if any.
4. Whether colonizer will arrange for housing loan.
5. Whether there is any freebies/commercial incentives included.
6. Terms of Payment

Installment	Stage	Payment in %	Payment in Rs.
First	On signing amount		
Second			
Third			
Fourth			
Fifth			
	Total	100%	

7. Payment to be made by the buyer to colonizer in the name of.
8. Grace period for making payment after receipt of demand notice.
9. Interest applicable if payment gets delayed beyond the grace period.
10. Position regarding insurance.
11. If the buyer desires to cancel the deal half-way. What are the deductions that will be made from the payments made by him?"

By order and in the name of the Governor of Chhattisgarh,
S. L. NAYAK, Joint Secretary.

संचालक, मुद्रण तथा लेखन सामग्री, छत्तीसगढ़ द्वारा शासकीय मुद्रणालय, रायपुर से मुद्रित तथा प्रकाशित - 2015.